LE POINT EN RECHERCHE

Avril 2004

Série Technique 04-111

CARACTÉRISATION DES ENSEMBLES EN COPROPRIÉTÉ DE LA GRANDE RÉGION D'OTTAWA POUR LA PÉRIODE DE 1969 À 2002

INTRODUCTION

Le parc résidentiel canadien se compose grosso modo de 12 000 000 de logements, dont 6 800 000 maisons individuelles, les autres 5 200 000 logements étant constitués de maisons jumelées, de duplex, de bâtiments sans ascenseur ainsi que de collectifs d'habitation de moyenne et de grande hauteur. Le dépouillement de documents consacrés à l'habitation (consultations sur papier et en ligne) indique que le nombre et les caractéristiques des maisons individuelles est assez bien documenté, mais que le nombre de collectifs d'*habitation* n'est pas encore connu. La SCHL dispose certes de renseignements détaillés sur le nombre de bâtiments constituant le stock locatif et suit l'évolution des mises en chantier d'ensembles en copropriété, mais elle ne possède pas de registres complets faisant état du nombre d'ensembles en copropriété dans tout le pays. Par conséquent, elle ne connaît pas le nombre de collectifs d'habitation au Canada. C'est pourquoi la Division des politiques et de la recherche de la SCHL tente de trouver des moyens efficaces de caractériser le parc de logements en copropriété de manière à saisir tout à fait la composition du parc de collectifs d'habitation (logements locatifs et logements en copropriété).

La SCHL a lancé un projet témoin visant à établir si les registres d'inscription des ensembles en copropriété conservés à différents endroits permettent de déterminer le nombre d'ensembles en copropriété situés dans la grande région d'Ottawa selon l'âge, le nombre d'étages et le nombre de logements. La SCHL a confié à l'Université d'Ottawa le mandat de caractériser les ensembles en copropriété de la grande région d'Ottawa.

PROGRAMME DE RECHERCHE

La recherche entreprise visait à caractériser le stock de logements en copropriété de la région d'Ottawa dans le cadre d'un processus à deux volets. Le premier volet consistait à déterminer dans quelle mesure le stock de copropriétés de la grande région d'Ottawa est conforme aux dossiers du Bureau d'enregistrement immobilier. Cette partie de la recherche comportait trois tâches connexes :

1. Vérifier si les dossiers du Bureau d'enregistrement immobilier renferment les données nécessaires;
2. Vérifier si les données nécessaires peuvent se trouver dans les dossiers du Bureau d'enregistrement immobilier et en être extraites;
3. Évaluer le degré de difficulté de chacune des tâches dans le but de formuler des recommandations à la SCHL au sujet de futurs programmes ou projets de caractérisation des logements en copropriété.

Le deuxième volet consistait à extraire, consigner et analyser les renseignements obtenus du Bureau d'enregistrement immobilier concernant le stock de copropriétés de la région d'Ottawa.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

63529

RÉSULTATS

Lors de la première vérification d'un échantillonnage de registres obtenus au Bureau d'enregistrement immobilier, il a été déterminé que chacun des dossiers contenait suffisamment d'information pour déterminer l'âge du bâtiment, le nombre de logements qu'il contient, ainsi que le nombre d'étages. Par contre, avant la fin du travail d'extraction des données, on a découvert que l'information n'était pas la plus complète possible. Le tableau 1 décrit à quel point les renseignements obtenus au Bureau d'enregistrement immobilier répondent aux besoins de l'étude. Bien que l'extraction de données de bien des dossiers ait posé quelque défi, on a pu obtenir des données de caractérisation complète pour 95 % des 656 propriétés.

L'équipe de projet a découvert que les 656 copropriétés variaient de par leur fonction et leur type. Les copropriétés résidentielles, commerciales et à usage mixte étaient toutes comprises dans les mêmes dossiers. Le tableau 2 fait état de la meilleure estimation de l'équipe de projet quant au nombre de copropriétés pour chaque usage. L'estimation a été fondée sur la connaissance qu'avait l'équipe du genre de zonage visant les secteurs où étaient situées les copropriétés.

Tableau 1 Renseignements de base recueillis sur les plans de copropriétés de la grande région d'Ottawa au Bureau n° 4 d'enregistrement immobilier d'Ottawa-Carleton

1. Plans de copropriétés enregistrés, 1969 – 2002	**656**
2. Plans pour lesquels toutes les données nécessaires ont été obtenues	**623**
3. Plans de copropriétés pour lesquels toutes les données n'ont pas pu être obtenues en raison de plans manquants, d'éléments manquants ou de données manquantes	**29**
4. Plans confus ou peu clairs pour lesquels des données ne sont pas comprises dans le profil de caractérisation	**3**
5. Copropriété enregistrée, mais non construite	**1**

Tableau 2 Première estimation des types de copropriétés enregistrées dans la grande région d'Otttawa pour la période de 1969 à 2002

1. Plans de copropriétés enregistrés, 1969 – 2002	**656**
2. Copropriétés résidentielles	**606**
3. Copropriétés commerciales	**49**
4. Copropriété commerciale/résidentielle (à usage mixte)	**1**

Une base de données principale renfermant l'information sur chaque ensemble en copropriété a été créée, puis l'analyse de l'âge, du nombre de logements, du nombre d'étages des copropriétés a été menée. Les figures suivantes font état des principaux résultats de l'étude.

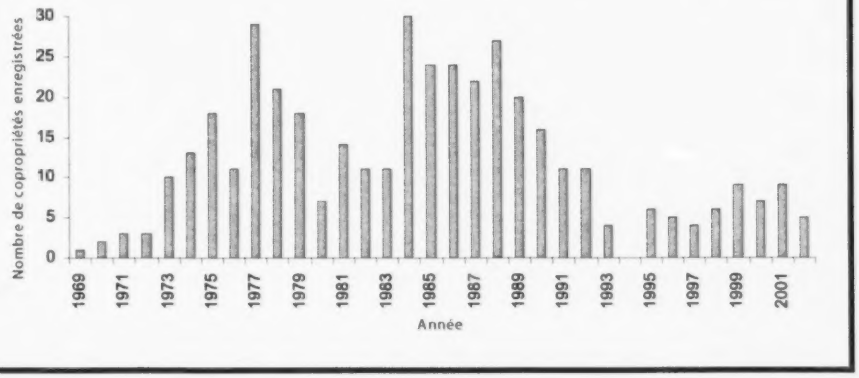

Figure 1 Copropriétés enregistrées dans la grande région d'Ottawa de 1969 à 2002 Ensembles de moins de 3,5 niveaux

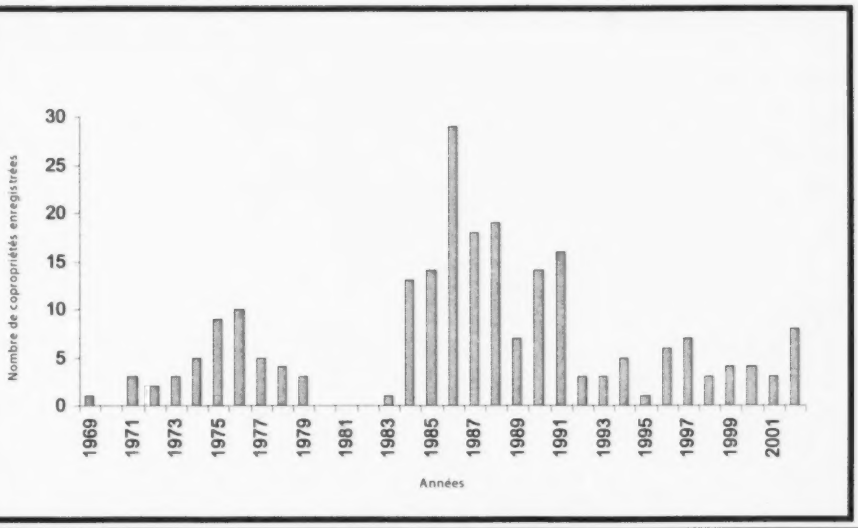

Figure 2 Copropriétés enregistrées dans la grande région d'Ottawa de 1969 à 2002 Ensembles de plus de 3,5 niveaux

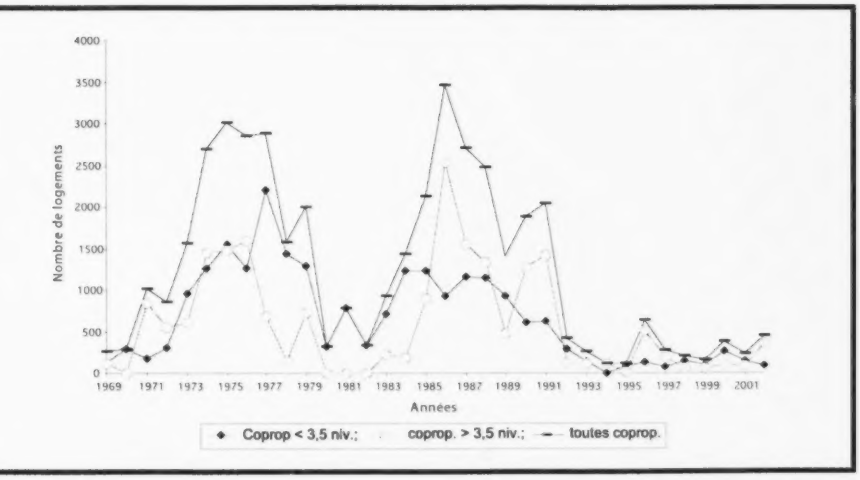

Figure 3 Logements en copropriété enregistrés dans la grande région d'Ottawa de 1969 à 2002

CONSÉQUENCES POUR LE SECTEUR DU LOGEMENT

La recherche montre qu'il est possible d'établir le nombre de copropriétés dans une région donnée, pourvu qu'il existe suffisamment de données rendues publiques. Le Bureau d'enregistrement possédait, pour la région d'Ottawa, suffisamment de renseignements pour caractériser chaque ensemble en copropriété selon l'âge, le nombre de logements et le nombre d'étages. L'extraction, l'interprétation et la consignation des données ont cependant posé, dans la majorité des cas, énormément de difficulté. Les plans d'enregistrement variaient beaucoup les uns des autres quant à l'uniformité, la quantité et la qualité des données que chacun contenait sur les bâtiments en copropriété. De plus, la nécessité de compter sur des moyens manuels plutôt qu'électroniques pour accéder aux fichiers et obtenir les données ont ajouté aux problèmes que posaient les fichiers proprement dits. En conséquence, dériver les données caractéristiques des bâtiments aussi élémentaires que l'âge, le nombre d'étages et le nombre de logements n'a pas été aussi simple que ce qui avait été prévu à l'origine. Puisque ces renseignements sont nécessaires pour quantifier les collectifs d'habitation au Canada, il y a lieu de sonder davantage les possibilités de normaliser le mode de collecte, de stockage et de communication des renseignements portant sur les copropriétés.

Directeur de projet : Duncan Hill, Division des politiques et de le recherche

Consultant : M. Barry Wellar, Faculté de Géographie, Université d'Ottawa

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.